

Bjørnafjorden kommune

Vågshaugen sørvest E1, Gnr. 48, Bnr. 12.

Reguleringsføresegner gjeld for kart datert 10.10.2020

Plan-ID 4624 – 20050501 – E1

Reguleringsplan, detaljregulering for:	Vågshaugen sørvest
Gardsnummer, bruksnummer:	48/30 og 77 m.fl.
Nasjonal arealplan-ID:	4624 20050501
Saksnummer:	20/2527
Dato for siste revisjon av føresegna:	05.03.2021
Dato for vedtak:	26.04.2021
Planen omfattar følgende plankart og tilhørende føresegn:	Vågshaugen sørvest E1, Gnr. 48, Bnr. 12.
Denne planen endrar:	Vågshaugen sørvest, Gnr. 48, Bnr. 12.
Eg stadfestar at føresegnene er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:	<Signatur avdelingsleiar>



1 Siktemålet med planen

Planen skal leggja til rette for frittliggjande bustader med tilhøyrande leikeareal og infrastruktur.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Arkitektur, estetikk landskap og kvalitet

- 2.1.1 Tiltak skal utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap.
- 2.1.2 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal ikkje skilje seg ut eller gje ein dominerande fjernverknad av planområdet.
- 2.1.3 Område som ikkje vert utbygd kan liggja urørt, eller opparbeidast på ein tiltalende måte som grøntareal eller opphaldsareal.
- 2.1.4 Terrengmurer skal utførast i naturstein.
- 2.1.5 Einebustadane skal ha god plassering i høve lokal byggeskikk, landskap og plassering i terrenget.

2.2 Universell utforming/tilgjenge

Prinsippa om tilgjenge skal leggjast til grunn for utemiljø, leikeområde og inngangsparti.

2.3 Tilrettelegging for bosshandtering

Det skal etablerast henteplass for buss, papir m.m.

2.4 Byggegrenser

- 2.5.1 **Byggegrenser**
Der det ikkje er vist byggegrense i plan gjeld alminnelege krav til avstand frå grense.
- 2.5.2 Oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak, samt støttemurar, terrasse, altan, gjerde og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene når det ikkje hindrar sikt.

2.5 Avkjørsler og veg

- 2.6.1 **Avkjørsler**
Avkjørsler skal utformast i samsvar med krava i Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehald av avkjørsler frå offentleg veg. Avkjørsler som er vist med pil i planen er illustrerande. Endeleg plassering skal skje i samband med søknad. Krav til frisikt skal være dokumentert i byggjesøknad.
- 2.6.2 **Veg**
Veg skal utformast i samsvar med krav i til ein kvar tid gjeldande kommunalnorn.



3 Føresegner for arealformål

3.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Teknisk infrastruktur

Innanfor heile planområdet kan det oppføres naudsynte anlegg for teknisk infrastruktur på bakken og i grunnen. Vass,-avløps,- og overvassanlegg skal utformast i samsvar med VA rammeplan, for tilgrensande plan Vågshaugen sør, eller annan løysning godkjent av kommunen.

3.1.2 Uteopphaldsareal og leikeplassar

Det skal opparbeidast min. 50 m² felles leike og uteopphaldsareal for kvar bustad innanfor planen.

3.1.3 Parkering og sykkelparkering

For einestader er det krav til 3 parkeringsplassar for bil og 2 for sykkel. Parkering skal opparbeidast på eigen tomt og på felles parkeringsplass f_SPA1-2.

3.1.4 Frisikt

BFS1-9 får ikkje ha gjerde nærmare veg enn 1 meter. Avkøyrslar skal ha ei fri sikt i en høgde av 0,5 meter over plan på tilgrensande vegar.

3.2 Bustader, frittliggjande småhus - BFS

3.2.1 BFS1-9

Innanfor BFS1-9 er det tillate å føra opp einestad med parkering/garasje.

BFS1 kan byggast med inntil 3 etasjar. Maksimal møne høgde er kote 49.

BFS2 og BFS6-8 kan oppførast i inntil 2 etasjar. Maksimal møne høgde er kote 46.

For BFS2 gjeld særleg at bustad skal planleggast for å unngå innsyn til bustadblokk i vest.

BFS3-5 kan oppførast i inntil 3 etasjar. Maksimal møne høgde er kote 46.

BFS9 kan oppførast i 2 etasjar + kjeller. Maksimal møne høgde er kote 43.

Utnytting BYA 180m²

Parkering kan skje på eigen tomt og i fellesanlegg.

Eieform: Annen.

3.3 Renovasjonsanlegg - BRE

3.3.1 BRE

Innenfor formålet kan det etablerast oppstillingsplass for avfallsbeholdere, levegg, postkassestativ og bosshus. Renovasjon skal ha terskelfri tilkomst til veg.

Tiltak skal ikkje hindra tilkomst for gående gjennom område frå SKV1 til tilgrensande bustadfelt i sørøst.

Eieform: Felles for BFS1-9.

3.4 Leikeplass – BLK

3.4.1 BLK1

BLK1 skal opparbeidast med terskelfri tilkomst og utstyrast med sitjegruppe og minst 3 leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie.

3.4.2 BLK2

BLK2 kan opparbeidast som naturleikeplass. Min. 200 m² skal hevast og planerast med stedlige masser. Beplantning, leikeapparat og anna tilrettelegging for opphald er tillate.



Ved opparbeiding av område skal nokre av dei eksisterande trærne bevarast.
Eigeform: LEK1-2 er felles for BFS1-9.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Køyreveg - SKV

- 4.1.1 SKV2 skal asfalterast og opparbeidast med minste breidde 4m og breddeutviding i sving. Skulder/grøft kan inngå i formålet.
- 4.1.2 SKV1 og SKV3 skal opparbeidast som vist i plan.
- 4.1.3 Eigeform:
SKV1 og SKV3 er felles for BFS1-9.
SKV2 er offentleg.

4.2 Annan veggrunn Grøntareal – SVG

- 4.2.1 Fjellside kan sikrast med mur, flate område skal plantast til.
- 4.2.2 Eigeform: Felles for BFS1-9.

4.3 Parkering - SPA

- 4.3.1 F_SPA1 skal opparbeidast som vist i plan.
- 4.3.2 F_SPA2 skal ha minst ein parkeringsplass som er eigna for HC.
- 4.3.3 Eigeform: F_SPA1-2 er felles for BFS1-9.

5 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg - GT

- 5.1.1 f_GT1-2 skal opparbeidast med sti.
- 5.1.2 Eigeform: Felles for BFS1-9.

6 Rekkjefølge føresegner

6.1	Før bygning blir teken i bruk skal følgjande tiltak vere opparbeidd:	
6.1.1	BFS1-5	f_SKV1, f_SKV4 og o_SKV2. F_BLK1-2 F_SPA1 F_GT1-2 Parkering på tomt i samsvar med krav i planen.
6.1.2	BFS6-9	f_SKV3, o_SKV2. F_BLK1 F_SPA2 F_BRE Parkering på tomt i samsvar med krav i planen.

